

2013 年度森基金研究成果報告書

研究テーマ：高齢者共同居住の成立条件と社会普及に関する研究 —グループリビングの原型と普及モデルの運営実態を通して— 政策・メディア研究科 後期博士課程 土井原 奈津江

1. 研究の背景と目的

高齢人口の増加や家族形態の変化によって高齢単独世帯が増加し、2010年には498万世帯に達した。これは25年前の118万世帯から380万世帯の増加であり、25年後の2035年には762万世帯へとさらに264万世帯の増加が見通されている。高齢期の生活は介護問題と直結して論じられることが多いが、後期高齢者でも7割は要支援・要介護ではないことに目を向ければ、単独世帯が急増するなか、高齢者の孤独や不安、不十分な栄養摂取等は介護予防の観点からも解決すべき課題の一つである。しかし、できるだけ自立した暮らしを長く営みたいという高齢者のニーズに応える居住形態は、少なくとも2000年代前半までは十分に提供されてこなかった。介護保険制度の成立以降、有料老人ホームがこうしたニーズの受け皿になるという見方もなされたが、入居費用が高いことに加えて、軽度の要介護であっても必要以上に管理的な状態に置かれる場合が少なくない居住スタイルは解決の手段としては不十分であり、また、介護付き有料老人ホームの増加が介護保険財政を圧迫しているという社会的側面からみても、別の選択肢を増やしていくことが求められる。これまでの高齢期の住まい・暮らしの選択肢は、暮らしに係わる様々なことを自分で行うかその多くを入居施設の管理者に委ねてしまうかのどちらかにほぼ限られ、その中間にある必要な支援を受けながら自立して暮らすというものが極めて少なかった。特に、高齢人口の少なからぬ割合を占める中間所得層は、一定の蓄えと年金によって、自分らしい暮らしを選択できる自由度を持ち合わせているにもかかわらず、その選択肢が社会的に用意されてこなかった。

そうしたなかで、新たな選択肢を模索する高齢期の共同居住に関する個別的な試みは、1980年代以降各地で展開されてきた。その代表例が1999年に開設された高齢者グループリビングCOCO湘南台である。その新しい住まい方の提案と実践に注目した財団法人JKA（旧日本自転車振興会）が2005年度から「高齢者生活共同運営住宅（高齢者生き生きグループリビング）補助事業」を開始し、2011年度の終了までに16件のグループリビングが全国に整備された。COCO湘南台の運営主体であるNPO法人COCO湘南はこの補助事業と自主事業で1件ずつを整備し合計3件の運営を行っており、川崎市のCOCO宮内はCOCO湘南台に学びつつ自主事業で運営を行っているなど、高齢者グループリビングは制度外の事業でありながら、他の高齢者共同居住の事例にはみられない普及可能な仕組みを作り出している。

本研究は、まず開設後15年を迎えて居住者の入れ替わりも経験したCOCO湘南台を対象に、当初導入された仕組みがどのように持続性を有しているのかを検証するとともに、COCO湘南台をプロトタイプとして開設されたグループリビングの中から運営主体の性格が異なる事例を選定し、それらとの比較を通して持続的運営を可能にする仕組みについて分析を行い、社会的普及に向けた高齢者共同居住モデルを提示することを目的とする。

2. 高齢者グループリビングの位置付け

COCO湘南台モデルのグループリビングの定義は「複数の住戸（または居室）と共同生活空間から構成される住宅において、コミュニティの中の様々な資源による食事・清掃・健康維持等に関する基礎的生活サービスを受けながら、高齢者が安心して自立した暮らしを目指す住まい方」（大江 2005）である。グループリビングの空間には浴室や台所、居間、食堂などの共用部分があり、居住者はこの共用空間を緩やかなルールをつくり、

共同で利用しながら暮らしている。グループリビングは介護サービスを効率よく受けるための共同居住ではなく、自立した生活を目指すものであり、原則として専任スタッフはいない。

また、COCO 湘南台が居住者を中心に NPO を設立し、自分たちが欲しいサービスを購入する仕組みを作り上げたという側面に着目すると、高齢者グループリビングは「生活支援サービスを地域から共同購入する高齢者の小規模共同居住形式」であると定義することができる。

生活支援サービスとは食事作りや共用部分の掃除、その他細々としたサポートのことであり、共同購入とは居住者が生活支援サービスを選択し 10 人分をまとめることで、一人ひとりでは購入できないサービスを購入することを指す。グループリビングでは、最初から決まったサービスがあるのではなく居住者が自分達で選択することで、集まった 10 人の状態に応じた過不足のないサービスを購入する。10 人程度の人数は、居住者が話し合い、合意することが容易であり、サービスを供給する側も、食事づくりを例にとれば、家庭の主婦 1 人のスキルで家庭の台所程度の大きさで仕事ができる合理的な人数である。定義上「小規模」が不可欠な理由はここにある。サービス供給主体は、地域のワーカーズコレクティブや NPO であり、サービスの共同購入が供給主体の成立を促し、地域での雇用創出や食材購入などにつながる点も重要である。

グループリビングの理念は「自立と共生」である。「自立」とは多くの関係性に支えられて生きることで、特定の関係性に頼らないこと、「共生」とは自立した者同士が対等な関係で暮らすこと、とする。

3. 研究の内容と方法

3-1 研究対象の選定

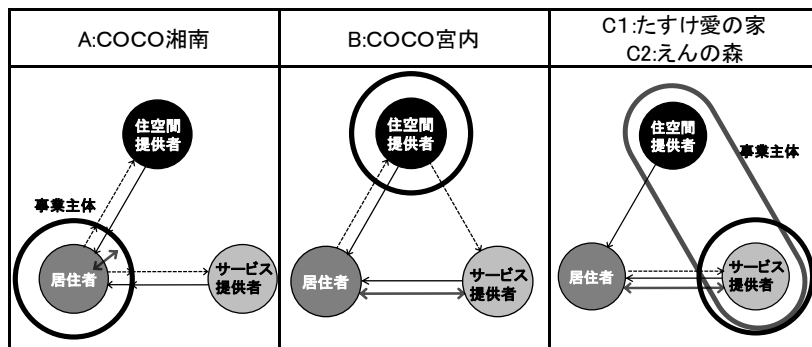
高齢者グループリビングは、定義でも述べたように、居住者、住空間、支援サービスの 3 つの要素から成り立っている。研究の背景で取り上げた約 20 件の COCO 湘南台型グループリビングを対象に、主に契約書から事業構造を分析すると、これら 3 要素のいずれかに基礎を置く事業体が運営を担っているおり、「居住者」、「住空間提供者」、「サービス提供者」のどれをベースにしているかが事業の基本的性格を規定していると考えることができる。

「居住者」が中心となる事業体は COCO 湘南台だけであり（以下、プロトタイプ A とする）、理念として掲げられている「自立と共生」は、この事業形式によって実践に移されたと考えることができる。居住者を中心にした NPO 法人が事業主体となり、住空間は地主から土地建物の一括借り上げをし、生活支援サービスはワーカーズコレクティブの設立を促して、そこから購入している。

「住空間提供者」が中心となる事業体として、川崎市で活動する COCO 宮内（以下、B とする）をとりあげる。B が立地する地域一帯に土地を所有し、不動産業を営むミヤヨシエステートが、COCO 湘南台の活動に共感し、住宅を建設して賃貸借を行っている。当初運営を委託する予定であった事業者が撤退したため、経営者の親族が地域住民の協力を得て生活支援サービスを行う NPO を設立し、サービス提供者となっている。グループリビング全体の経営責任は負っていない。

「サービス提供者」が中心となる事業体として、北海道登別市のたすけ愛の家（以下、C1 とする）、埼玉県新座市のえんの森（以下、C2 とする）を研究対象に選んだ。この 2 件を選定したのは、ともに「サービス提供者」であるが、C1 は助け合い活動をベースとする NPO 法人であるのに対し、C2 が認知症高齢者グループホームや小規模多機能型居宅介護事業など介護保険事業者として幅広く活動する NPO 法人であり、事業体としてのケア力に違いがある。なお、C1、C2 はいずれも JKA 補助事業によって住空間提供者になることができたが（C2 は借地）、基本的にはサービス提供者のグループリビングの性格が強い。

ここで取り上げる事業体は全て NPO 法人であるが、事業における立ち位置がそれぞれ異なっている。こうした基本的な事実、運営者の間でも十分に理解されていない。



凡例：----- サービス購入 ← サービス提供 ↔ 居住者ニーズの把握 ● 事業主体

図1 高齢者グループリビングの成立構造

表2 研究対象の概要

項目	事例	A COCO湘南台	B COCO宮内	C1 たすけ愛の家	C2 えんの森
事業主体		NPO法人			
場所		神奈川県藤沢市	神奈川県川崎市	北海道登別市	埼玉県新座市
法人活動開始年		1999年	2003年	1995年	2002年
GL開設年		1999年	2003年	2006年	2011年
GL開設前の事業		なし	不動産事業	たすけあい活動(サロン・生活支援・配食等)、指定居宅訪問介護事業、指定居宅支援事業、福祉有償運送	訪問介護事業、居宅介護支援事業所、認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護、グループホーム、小規模多機能、配食サービス
階数・延床面積		2階・484㎡	3階・571㎡	2階・662㎡	2階・589㎡
住戸数・個室面積		10戸・25㎡	10戸・25㎡	9戸・25㎡	10戸・26.5㎡
共用部分		食堂、居間、キッチン、浴室、洗濯スペース、アトリエ(地域交流スペース)、ゲストルーム	食堂、居間、キッチン、浴室、洗濯スペース、アトリエ(地域交流スペース)、ゲストルーム	食堂、居間、浴室、洗濯スペース、アトリエ(地域交流スペース)、ゲストルーム	食堂、居間、キッチン、浴室、洗濯スペース、アトリエ(地域交流スペース)、ゲストルーム
個室部分		トイレ、洗面台、ミニキッチン、クロゼット	トイレ、洗面台、ミニキッチン、クロゼット	トイレ、洗面台、ミニキッチン、クロゼット	トイレ、洗面台、ミニキッチン、クロゼット
GL以外の事業(併設)		なし	コミュニティカフェ、学童保育、趣味の教室	たすけあい活動事務所、サロン、居宅訪問介護事業所、訪問介護事業所、配食厨房	配食厨房
GL以外の事業(隣地)		地域交流スペース		コミュニティカフェ、子育て広場、片親家庭の住居、物づくり工房	訪問介護事業、居宅介護支援事業所、認知症対応型通所介護、介護予防認知症対応型通所介護、グループホーム、小規模多機能、配食サービス
入居一時金		370万円(10年償却)	450万円(20年償却)	なし	300万円(10年償却)
月払い費用		13万6千円	15万円	11万2千円	12万8千円
家賃		7万円	7万円	5万円	7万円
家事契約費		2.1万円(食事作りと掃除)	3万円(食事作りと掃除)	1.5万円(掃除)	2万円(掃除)
食事		3万円(食材費のみ)	3万円(食材費のみ)	3.5万円	1.8万円
共益費		1.6万円	2万円	1.2万円	2万円

3-2 研究の内容とこれまで明らかになった点

3.2.1 時間軸からみたプロトタイプAにおける理念の実践と変化

1) リサーチクエスション

プロトタイプAは、対象とした事例20の全てに対し、建築計画と運営形態のモデルとされている。高齢者共同居住のなかで最も普及したこの形態は、開設から15年を経過しようとする現在、「自立と共生」という理念を実現するための生活支援サービスの共同購入を持続できているのかどうかを検証する。具体的に4つのリサーチクエスションを設定した。

【居住者ニーズとサービス購入】

① 加齢によるケアニーズの増大とサービス購入

居住者の加齢が進む中で当初想定されていたサービス購入で対応できているか。また要介護度が高くなってきたときにどのように対応してきたか。

② 居住者ニーズの不安定性

居住者の入れ替わりによって居住者ニーズは変化する。ニーズの変化に応じて地域からサービスを購入するという仕組みは、意思決定やサービス提供者側の対応という点で、機能してきたのか。

【小規模のデメリットの回避】

③ 空き室リスク

小規模であるがゆえの居住者が埋まらない場合の空室リスクにどのように対応したか。

④ 居住者間の軋轢

小規模であるがゆえの居住者間の軋轢にどのように対応したか。

これらを明らかにするために①入居者の記録（年齢、入退去、介護度）、②運営者へのインタビュー、アンケート、③入居者へのインタビュー、アンケート、④サービス事業者へのインタビュー、アンケート、⑤参与観察、⑥契約書等調査、を用いた。

2) これまでに明らかになった点

【居住者ニーズとサービス購入】

① 加齢によるケアニーズの増大とサービス購入

居住者の年齢、入退去、要介護度の推移を図3に示した。居住者集団の平均年齢は加齢と入退去の影響もあり、上下しつつ開設時より上がっている。それに伴い居住者のケアニーズは変化し続け、開設時より高くなっていると推察される。

開設当初想定したサービスは食事（半調理品が届く）と共用部分の掃除だけであり、その他は居住者の相互扶助によって暮らしを作っていた。開設時、夕食は半調理品が届きそれを居住者が温め、配膳し、皿洗いし、片づけるという作業を行っていたが、少人数で家事を分担して行うことの負担が大きくなり、半年後、契約形態を変更しワーカーズコレクティブのスタッフがその作業を行うことになった。

開設から4年後には加齢に伴い生活の細々としたことがたいへんになってきたため、それに対応するライフサポーターという役割を作った。ライフサポーターは居住者集団に対するサービスとともに個別の生活支援サービスまで行う曖昧な立場で法人内におかれ、その後も充実する方向に進んでいる。ライフサポーターは仕事範囲が明確にされていない。介護保険外の個別の生活支援サービスは外部委託のサービス提供者が開設時から対応できる体制があるがサービス利用者はほとんどいない。

Aは専門サービスを持っていないため、医療介護との連携は開設前からネットワークを用意している。ケアサービスは地域から個人の判断で自由に選択できる。要介護度が高くなってきたときの対応については、本人、家族の同意のもとに他の施設・住まいを紹介している。また2度ほど住まいの中でターミナルケアを希望した居住者がいたことから、特定の居住者を中心に外部の医療、看護、介護、生活サービスの連携をとりながら希望をかなえた実績を持っている。

② 居住者ニーズの不安定性

変化し続ける居住者ニーズの不安定さを解決するために、ミーティングで居住者が意見できる場を用意し、ニーズを定期的に受け止める体制を設けている。居住者である理事長が中心となって意見をまとめ、法人とサービス事業者の間をつなぎ、居住者のニーズをサービスへと変換をしている。サービス供給側の事業者もニーズに対応して柔軟にサービスを変えていく体制を持っている。そのため現時点では効率よく行われているが、特定の居住者がこの役割を担っていることは継続性に課題がある。また居住者ニーズが強くなると、必要以上にサービスを選択する可能性があるため、経営面での脆弱性を内包していると言える。

【小規模のデメリットの回避】

① 空室リスク

開設時、居住者全員が理事長個人のネットワークで入居している。その後は理事長のグループリビングの暮らしを書いた本やCOCO湘南台を紹介した上野千鶴子氏の本が契機で入居するものが大部分を占めている。入居募集に関して、多くの部分を特定個人の力に頼ったものになっているため、現在までは空室リスク

を回避できているが、将来的な不安要素はある。

③ 居住者間の軋轢

開設当初は10人中8人が職場などを通して知り合いであったため、共生の基盤が出来ており、知らない者同士が集まるよりも共同生活をスムーズに行うことが出来た。このことは入退去の割合が他の事例と比較して少ないことで推察される。居住者のコミュニケーションを促進するため毎日1回全員が集まって食べる夕食や数人一組での入浴が生活の中に組み込まれている。またミーティングなど意見を交換する場を作っている。居住者間に万が一軋轢が起きた場合は当事者間で解決することに決めている。現在、居住者間の関係性は調整されて上手くいっている。現在最初に入居したものの半分以上が退去しており、入退去のたびに新しい関係性を作ることが求められている。

3.2.2 持続性に関する普及モデルB、C1、C2との比較

1) リサーチクエスト

同様のリサーチクエストを普及モデルB、C（C1、C2）に対しても適用し、比較優位性がどのようにあるのか、またそれは運営主体のどのような属性によっているのかを明らかにする。ただし、Cはまだ十分な時間的経過を経験していないため、運営者がこの問題をどのように考えているかによって分析を補う。なお、C2に関してはまだ調査を始めたところであり、現時点で得られている知見は少ない。

これらを明らかにするために①入居者の記録（年齢、入退去、介護度）、②運営者へのインタビュー、アンケート、③入居者へのインタビュー、アンケート、④サービス事業者へのインタビュー、アンケート、⑤参与観察、⑥契約書等調査、を用いた。

2) これまでに明らかになった点

【居住者ニーズとサービス購入】

① 加齢によるケアニーズの増大とサービス購入

B、C1は居住者が共同購入するサービスと最低限の個別サービスは仕事範囲が明確に決められており、家事労働費に入っている。その他の個別サービスについてはB、Cは居住者が必要に応じ利用でき、別料金を払う仕組みになっている。Bはその個別サービスをサービス事業者の中に作ったライフサポーターが提供している。C1はライフサポーターという仕組みは採用していない。個別サービスに対しては既存事業の助け合い事業を通して、別料金になっている。B、C1は個別サービスが増えたとしても事業経営を圧迫しない。B、C1の居住者は自分で必要なサービスを選択し、それに対して対価を払うことで自立した生活を送っているといえる。Aのライフサポーターは仕事の範囲が明確ではないため、経営面だけでなく居住者の自立性への影響が懸念されることから、BやC1のようにライフサポーターの仕事の範囲を明確にし、個別サービスについては別料金にして居住者が選択できる仕組みに変えていく必要があると考えられる。

ケアニーズに関してはC1、C2は既存事業として訪問介護事業や居宅支援事業を持っている。しかし居住者に対し、それを使うことを強要しない。あくまでも居住者の選択をサポートする姿勢を持っている。ケアニーズが増大した場合、A、B、C1は転居になる可能性が高いのに対し、C2はデイサービスや小規模多機能、グループホームが隣接しているため、それらを利用し、他よりも同じ場所に長く住まうことが可能である。ただし、最初からこのケア力を発揮しようとする、グループリビングの施設化を招くおそれがある。C2の理事長はその点を正しく認識している。

② 居住者ニーズの不安定性

居住者ニーズの不安定さを解決するために、居住者が意見を述べる場を用意し、ニーズを受け止める体制を設けていることはB、C1にも共通している。Aのニーズの調整者は居住者として暮らしているため、住まいや居住者の様子を熟知している上、法人とサービス事業者の間をつなぎ、効率よくサービスに変える点で

はニーズの汲み取りが最も優れているといえる。B、C1はサービス事業者が客観的に居住者のニーズを汲み取るシステムを持っていることでAに近づいている。Aは特定の個人に頼っている側面が強く、将来この役割をどのようにしていくかという課題がある。

【小規模のデメリットの回避】

③ 空室リスク

Bは事業主体や外部委託のサービス事業の持つネットワークの中で入居者が決まることはほとんどなく、HPや情報センターなどの紹介で入居している。C1は事業主体の助け合い活動の会員のネットワークの中で居住者になるものが大部分を占める。C1の居住者はたすけあい事業の会員が大部分で、スタッフや事業内容を以前から知っている人が多い。またC1はグループリビングと同じサービス（配食、生活サービス、有償車両、サロン）を地域の会員に向けて提供しているため、地域がサービスを評価することができる。そこで得た信頼で、会員自身やその関係者を通して入居希望者が集まるため、入居募集の安定性、運営の継続性に繋がっていると推察される。同時に地域の中で評価されることはサービスの質の維持や向上になっていると考えられる。ネットワークには、居住者になる可能性の強いものや、広報するために力を貸してくれるもの、グループリビングを勧めてくれるものなどの種類があると考えられる。それらのネットワークを地域の中に多重に持つことがグループリビングの経営の安定性、継続性を支えている。

④ 居住者間の軋轢

B、C1はAと同様に居住者の軋轢を少なくするため、居住者の生活の中にコミュニケーションを促進する場を作っていることは共通している。しかしBやC1はAのように最初から居住者が知り合いであることはほとんどないため、入居後新たな関係性を作ることが求められる。Bは食事の場にスタッフが入り、話題を提供するなどコミュニケーションの促進をサポートしている。またC1は居住者が共同で駄菓子屋を経営する仕組みを作るなど、共同性を高めようとしている。またB、C1は住まいの中だけに目を向けないように併設したサロンを通して趣味の活動を促進しながら、居住者と地域との交流を活発にしている。B、C1はAよりも積極的にコミュニケーションを促進しようとしている。

3.2.3 まとめ

①加齢によるケアニーズの増大とサービス購入

- ・いずれも加齢に伴い居住者ニーズを柔軟に反映し、サービスを対応させようとしている。
- ・Aはライフサポーターを内部に置いたことで「自立と共生」の実現に問題が出始めているが、B、Cは仕組み上それができないために回避できている。
- ・ケアサービスの購入は、AとBは仕組み上外部から調達するしかないため自由度がある。Cは自らのケア力の抑制に自覚的である

②居住者ニーズの不安定性

- ・いずれも定期的に居住者のニーズを取り込もうとしている。BとCは供給サイドに立つ可能性があるが、責任者がその抑制に自覚的である。
- ・Aは特定の居住者が調整を行うので意見の集約が容易であるが、依存的関係が生ずるおそれがある。BとCも自覚が薄れると、居住者の意思を見落とすおそれがある。
- ・居住困難への対応はC2は対応力があるだけに判断が難しくなるおそれがある。

③空き室リスク

- ・Aは入居募集を特定の個人のネットワークに依存しているため、脆弱性がある。
- ・Cはグループリビングの中で提供されるサービスをたすけあい活動を通して、地域に提供し、法人のネットワークを広げ、空室リスクをなくしていた。

・Bは困難性が高く、実際に過去には空き室率が高かった。

④居住者間の軋轢

・Aは居住者間の関係性づくりを特定の個人のコーディネートに依存しているため、全体として良い関係性を保っているが、脆弱性がある。

・B、Cは積極的に居住者間のコミュニケーションを促進している。Bでは食事をともしするボランティアを導入する試みがあり、Cは事業所スタッフがときどき顔を出すようにしている。

参考文献リスト

- 大江守之, 高齢者グループリビングの可能性と課題, 都市問題研究, 第57巻第10号, pp.31-42, 2005
大江守之他, 高齢者生き生きグループリビング報告書, 2009
近藤泰代, 大江守之, 高齢者グループリビングに関する基礎的研究, 日本建築学会大会学術講演梗概集, 2002.8
小谷部育子, 高齢化社会対応住宅としてのコレクティブハウジングに関する研究, 生活学会報, 1994
小谷部育子, コレクティブハウジング(共生型集住)の研究: スウェーデンにおける故郷コレクティブハウス『フェルドクネッペン』に関する考察, 東京大学学位論文, 1996.0613
小谷部育子, 我が国におけるコレクティブ居住の現状, 住宅, pp.5-10, 2001.5
櫻井典子, 小谷部育子, 参加・共生型集住の供給・運営における日営利事業手法の研究—北米府中ハウジングネットワークからの考察—, 都市住宅学, 35号, pp.63-68, 2001
上野勝代, デンマークにおけるシニア向けコ・ハウジングに関する研究, 京都府立大学学術報告, 1994
上野勝代他, シニア向けコ・ハウジングの成立条件に関する研究, シニアプラン公募年報, pp.29-49, 1995
上野勝代, 日本型コレクティブハウジングの失敗から学ぶ, 2000.3
上野勝代他, 震災復興型高齢者住宅におけるグループリビングのシステム化に関する研究, 1998
上野勝代他, 北欧におけるシニア向けコ・ハウジングに関する研究—デンマーク・ノルウェー・における三事例を通して, 日本建築学会近畿支部研究報告書, 1994
佐々木伸子他, 日本におけるシニアのコ・ハウジングに関する研究—完成済み・計画中の三事例を通して, 日本建築学会大会講演梗概集, 1995
佐々木伸子他, 公営住宅における高齢期グループリビングの支援方策—大阪府宮門真御堂ふれあいハウジングを通して—, 2003
佐々木伸子, 高齢期グループリビングの公的供給に関する研究, 博士論文, 2004.3
佐々木伸子他, デンマークにおけるシニア向けコ・ハウジングの経年変化—オーデンセ市の三事例について—, 2008
大江七恵, 佐々木伸子, 上野勝代, 日本におけるグループハウスに関する研究, 日本建築学会近畿支部研究報告集, pp.97-100, 1998.7
西條節子, 高齢者グループリビング「COCO 湘南台」—10人10色の虹のマーチ, 生活思想社, 2000.8
石東直子, コレクティブハウジング事業推進応援団, コレクティブハウジングただいま奮闘中, 学芸出版